SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 05.11.2020
KARAR NO: 69
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Eski Habipler Mahallesi, 1854 Ada 1 Parsel)

Belediye Meclisinin 05.11.2020 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Kom.4 no'lu Raporu (Uygulama Uygulama İmar Planı Değişikliği (Eski Habipler Mahallesi, 1854 Ada 1 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONUNUN 4 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği(Eski Habipler Mahallesi, 1854 Ada 1 Parsel)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 02.11.2020-E.22273tarih/ sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği(Eski Habipler Mahallesi, 1854 Ada 1 Parsel) hakkındaki teklifi okundu.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 20.10.2020 tarihli ve 30774 sayılı dilekçe ve ekleri

TALEP:İlgi dilekçe ile Sultangazi İlçesi, Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılıtaşınmazın meri planda Ticaret+Konut Alanı, Park, yol alanı fonksiyonların alansal büyüklüklerikorunarak donatı dengesini bozmayacak şekilde parsel bünyesindeki fonksiyonların yerdeğişikliğine yönelik hazırlanan TEKLİF-34911844 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekliuygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilerek Belediye Meclisine havale edilmesi talepedilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU:Sultangazi İlçesi, Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen T5 Ticaret+Konut Alanı'nda kısmende 500 kişi/ha düşük yoğunluklu konut yerleşme alanında kalmaktadır.30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmenE=1.50 yapılaşma şartında T5 Ticaret+Konut Alanı'nda kısmen Parklar ve Dinlenme Alanı'ndakısmen de yolda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:Sultangazi İlçesi, Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılı taşınmazın tapu alanı4437 m² olup hisseli şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:İSKİ Genel Müdürlüğü'nün12.10.2020 tarih ve 20200407384 sayılı yazısı ile;"1.İlgi (b) Yönetmelik'in 6.9.a maddesi gereği imar planları hazırlanırken veya mevcutplanlar revize edilirken İdaremiz olumlu görüşünün alınması, 6.3 maddesi gereği de BüyükşehirBelediye Başkanlığınca onaylanan meri imar planlarının İdaremiz uygulamalarında esasalınması gerekmektedir. İlgi (b) Yönetmelik'in 6.9.e maddesi ve ilgi (c) Yönerge'nin 8.3maddesi gereği de yoğunluk arttırıcı olmamak kaydıyla İdaremiz uygulamalarında esas alınanmeri planlarda plan değişikliği yapılabilmektedir.
2. Plan değişikliği teklifinde yapılan incelemede Alibey Baraj Havzası'nın uzun mesafelikoruma alanı içerisinde yoğunluk arttırıcı veya fonksiyon değişikliği niteliğinde herhangi birdeğişiklik yapılmadığı görülmüştür.
3. Plan notlarında planlama alanının bir kısmının Alibey Baraj Havzası'nın uzunmesafeli koruma alanı içerisinde kaldığı eklenmelidir.

4. İçme suyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø100mm-Ø600mm arası çaplar için enaz 5 metre, Ø600mm-Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm-Ø1600mm arasıçaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekildesadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

5. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında,Ø300mm-Ø600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700mm-Ø1200mm çaplar için en az 10m.ve üstüçaplar için en az 15 m. genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır.

6. Bahse konu plan sahası içerisinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasındandolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır.

7. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesinceve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

8. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen,mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin deplasebedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanman önce İdaremiz ilemutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdikettirilmesi gerekmektedir. Netice olarak; Sultangazi ilçesi, Habipler Mahallesi,1854 ada,1parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıdabelirtilen hususlara uyulması şartıyla ilgili kurumlar tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesihalinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü'nün14.10.2019 tarih ve83539 sayılı yazısı ile; "Yapılan inceleme neticesinde bahse konu edilen Sultangazi İlçesi, EskiHabipler Mahallesi, 1854 ada 1 parselde bulunan trafo merkezimiz ile ilgili olarak 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması tarafımızca uygun bulunmamış olup, mevcut trafomerkezi yerinin yeni hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TR olarak ayrılması veTEDAŞ adına tapuda 99 yıllık kira şerhinin tescil edilebilmesi için Şirketimize müracaat etmeniz gerekmektedir." denilmektedir.İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve ZeminİnceleMüdürlüğü'nün 16.10.2019 tarih ve 1066-144175 sayılı yazısı ile "Sonuç olarak,yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması,planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel,temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, altlık raporda belirtilen kat yüksekliksınırının (6 kat) geçilmemesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı tadilatınınyapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 28.10.2019 tarih ve 1060-151231 sayılı yazısı ile; "Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında ve yerinde yapılan inceleme sonucu yürürlükte olan 1/1000 ölçekliUygulama İmar Planı'ndaki yeşil alan miktarının arttırıldığı ve "Ticaret+Konut Alanı"fonksiyonunun da yapılaşma şartlarının aynen korunduğu görüldüğünden; donatı alanlarının tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla hazırlanan plan tadilatı yer değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün13.11.2019 tarih ve1259694-2230-161817 sayılı yazısı ile; "Mer'i ve teklif planlara uygun olarak cephe aldığı yollara ve donatı alanına gerekli terklerin bedelsiz yapılması, 30.12.2011 t.t.li mer'i 1/100ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında " ...1000m2' den büyük parsellerde otopark ihtiyacı çaplar için en az 15.00 metre, 1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.5. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında,Ø300mm-Ø600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700mm-Ø1200mm çaplar için en az 10m.ve üstüçaplar için en az 15 m. genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır.

6. Bahse konu plan sahası içerisinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasındandolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır.

7. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcuttesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesinceve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

8. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen,mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin deplasebedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanman önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Netice olarak; Sultangazi ilçesi, Habipler Mahallesi,1854 ada,1parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla ilgili kurumlar tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesihalinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.Boğaziçi Elektrik

Dağıtım A.Ş. Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü'nün 14.10.2019 tarih ve83539 sayılı yazısı ile; "Yapılan inceleme neticesinde bahse konu edilen Sultangazi İlçesi. EskiHabipler Mahallesi, 1854 ada 1 parselde bulunan trafo merkezimiz ile ilgili olarak 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması tarafımızca uygun bulunmamış olup, mevcut trafomerkezi yerinin yeni hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TR olarak ayrılması veTEDAŞ adına tapuda 99 yıllık kira şerhinin tescil edilebilmesi için Şirketimize müracaat etmeniz gerekmektedir." denilmektedir.İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve ZeminİnceleMüdürlüğü'nün 16.10.2019 tarih ve 1066-144175 sayılı yazısı ile "Sonuç olarak,yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması,planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel,temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, altlık raporda belirtilen kat yükseklik sınırının (6 kat) geçilmemesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 28.10.2019 tarih ve 1060-151231 sayılı yazısı ile; "Söz konusu plan tadilatıteklifinin dosyasında ve yerinde yapılan inceleme sonucu yürürlükte olan 1/1000 ölçekliUygulama İmar Planı'ndaki yeşil alan miktarının arttırıldığı ve "Ticaret+Konut Alanı"fonksiyonunun da yapılaşma şartlarının aynen korunduğu görüldüğünden; donatı alanlarınıntamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla hazırlanan plan tadilatı yer değişikliği teklifikomisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün13.11.2019 tarih ve1259694-2230-161817 sayılı yazısı ile; "Mer'i ve teklif planlara uygun olarak cephe aldığıyollara ve donatı alanına gerekli terklerin bedelsiz yapılması, 30.12.2011 t.t.li mer'i 1/100ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında " ...1000m2' den büyük parsellerde otopark ihtiyacı bina bünyesinde karşılanmadan bodrum katlar iskan edilmez." Plan notu bulunduğu belirlenmişolup, ayrıca "Teklif fonksiyonlarının oluşturacağı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre veŞehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliği'ndeki otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi, Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanıolarak öngörüldüğünden yollardan ve batısındaki kavşak alanından yapı yaklaşma mesafelerini belirlenmesi, "T5-Ticaret+Konut Alanı"na araç giriş-çıkışlarına ilişkin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) Kararının alınması, Uygulama aşamasında "Habipler-Arnavutköy Tramvay Hattı" ile "Pirinççi İstasyonu"na ilişkin Ulaşım Planlama Müdürlüğün'den görüş alınması hususlarının yerine getirilmesi koşulu ile bölgesel ulaşım sistemi açısında nuygun bulunmaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin teklif edilen 1/1000ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği; 24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen T5 Ticaret+Konut Alanı'nda kısmen de 500 kişi/ha düşük yoğunluklu konut yerleşme alanında kalmakta olup 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen E=1.50 yapılaşma şartında T5 Ticaret+Konut Alanı'nda kısmen Parklar ve Dinlenme Alanı'nda kısmen de yolda kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nı etkilemediği ve 1/1000 ölçekli meri plandaki fonksiyon ve büyüklüklerinde bir değişiklik yapılmadığından müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.

SONUÇ: Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan TEKLİF-34911844 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızınBelediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

<u>KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ:</u>

***Plan ve Proje Müdürlüğümüzün teklifi incelenmiş olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi** Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan TEKLİF- 34911844 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı **teklifi; yasalar, yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.** Yüce Meclise saygıyla arz olunur. 04.11.2020*

İMAR KOM. 4 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiştir. Teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde; olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Eski Habipler Mahallesi, 1854 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan TEKLİF- 34911844 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi; yasalar, yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonlarımızca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, HASAN ESAT İLHAN, ONUR UYGUN, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, ORHAN DEMİRBAŞ, YASEMİN BATUR, KEMAL EYYÜPOĞLU, OKTAY ŞAMDANLI, EROL KOÇ, HAMDULLAH ALTINTOP, YUSUF KIZILDAĞ,CENGİZ SARICA, FATİH SAYIN, NİLGÜN KOCA, MEHMET FATİH ALIŞ, ALİCAN AYDIN, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, BATTAL ISIRKAN, MURAT ATBAKICI, UMUT ÖZTÜRK, MEHMET KİŞMİR, YAŞAR KOÇYİĞİT, FAHRETTİN YÜREK,

RET: MİTHAT ÇELİK, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, NEVZAT ALTUN

BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASİN GAZİ,KEMAL KARUÇ,ENVER HAMZAOĞLU, FATİH SAYIN

Melike KIRTAY KARA
Meclis Kâtibi

Mehmet Fatih ALIŞ
Meclis Kâtibi

Av. Hasan Esat İLHAN
Meclis 1. Bşk. Vekili

G Ö R Ü L D Ü
05.11.2020

Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

17.11.2020
Sayı: 8663